

1. IL VALORE DEI BENI FONDIARI

GUIDO MARIA BAZZANI *

Introduzione

L'attribuzione di un valore ad un « bene economico »¹ è forse il contributo più qualificato e complesso ad un tempo che la dottrina economica offre come scienza all'approfondimento delle conoscenze umane.

La terra è un bene economico particolare, la cui valutazione si genera in un mercato altrettanto particolare, il mercato fondiario.

In questa sede, dopo aver richiamato la teoria economica dei meccanismi di formazione del valore, verranno considerati il mercato fondiario ed i diversi « tipi di valore » che vi si generano.

Verrà poi esaminata la rappresentatività dei prezzi di mercato dei beni fondiari ed i limiti di una loro generalizzazione a livello territoriale, nonché alcune problematiche connesse al loro uso come base per esprimere motivati giudizi di stima.

In ultimo si evidenzierà il crescente interesse che, secondo relazioni di preferenza, vanno assumendo i valori stimati rispetto ai valori acquisiti dai beni fondiari in seguito ad operazioni di scambio.

La formazione dei valori

Dal punto di vista economico il valore non è qualcosa di intrinseco alle cose in quanto tali.

L'economia, come scienza del valore, ha come centro e soggetto l'uomo: il « valore economico » è il valore che l'uomo attribuisce ai beni economici (2). In questo contesto il valore è dunque un concetto relativo e non assoluto.

L'ipotesi su cui si fondano la teoria economica ed estimativa è la

* Borsista del CNR presso il « Centro di Studio sulle Rilevazioni Contabili Aziendali » annesso all'Istituto di Estimo rurale e Contabilità - Università di Bologna.

¹ Per beni economici si intendono quei beni che siano limitati, fruibili ed utili, cioè atti, o ritenuti tali, a soddisfare un bisogno umano.

ricerca da parte del « homo oeconomicus » del massimo utile possibile con il minimo sacrificio. Questo principio, detto « edonistico », assunto come base interpretativa dell'agire umano, pare, a tutt'oggi, il più corretto ed il più fecondo di risultati positivi.

Il fatto che l'utilità non sia direttamente misurabile non impedisce alla dottrina economica ed estimativa di riconoscerne la presenza; la non perfetta misurabilità viene infatti superata considerando le manifestazioni tangibili di questa « razionalità edonistica » comune a tutti gli individui. Il fatto che un bene sia o venga ritenuto utile in un determinato momento da qualcuno, determina l'attribuzione, a quello specifico bene, di un certo valore. Tale valore è la quantificazione dell'utilità attribuita, correlata alle relazioni di preferenza.

Si intende qui per preferenza la scala di priorità costruita da un individuo tra cose alternative in funzione del benessere fruibile con esse.

Seguendo lo schema di T. C. Brown (7), è opportuno operare una distinzione individuando tre differenti livelli: *il concetto* (i fondamenti della preferenza), *la relazione* (l'azione di preferire), *l'oggetto di preferenza* (il risultato della preferenza espressa).

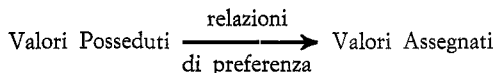
A livello concettuale, un valore è l'idea, stabile e duratura, di ciò che è preferibile; tale idea influenza scelte ed azioni. Per parlare di concetti, a causa della loro astrattezza, è necessario ricorrere a delle espressioni generiche che possiamo chiamare « valori » o, meglio, « ideali ». Tra essi si collocano sia modelli di comportamento (es. coraggio, onestà...), sia condizioni di stato (es. libertà, felicità...), sia qualità (es. la bellezza, la simmetria...). Brown li definisce « held values », che possiamo tradurre con « *valori posseduti* ». È questo livello immateriale che determina i modi di comportamento, le condizioni di stato e le qualità che sono ricercate dal soggetto. Ogni soggetto possiede più di un valore di riferimento ed il loro insieme forma un « sistema personale di valori ». Soggetti diversi hanno propri e differenti sistemi di valori, che differiscono per l'ordine in cui le stesse cose vengono a trovarsi: per *A* ha maggior importanza il presente del futuro o, in altre parole, ha un orizzonte temporale di breve periodo; *B* percepisce il domani con maggior forza ed incisività sul presente ed ha pertanto un orizzonte temporale di lungo periodo; i comportamenti dei due soggetti divergono.

A livello relazionale il valore sorge dal rapporto di preferenza tra un soggetto ed un oggetto. Si intende qui per oggetto qualunque cosa possa essere preferita ad un'altra, siano esse oggetti inanimati, persone, colori, emozioni, immagini, pensieri, simboli, forme di attività psichica, ecc. A questo livello il valore non è un concetto proprio del soggetto, né qualcosa attribuito all'oggetto, ma semplicemente ciò che si produce dalla preferenza di un soggetto per un oggetto in determinate condizioni di tempo e luogo. Anche a questo livello non ha manifestazioni tangibili, essendo completamente astratto ad un livello di sensazioni.

A livello oggettuale, citando Brown (7), il valore « è l'espressa importanza relativa di un oggetto per un individuo o per un gruppo in un contesto dato ». La relatività esprime il fatto che l'importanza non è un carattere intrinseco all'oggetto, bensì deriva dalla contemporanea

presenza di altri oggetti; in questo modo « tale valore è sempre relativo perché non abbiamo valori standard assoluti, e così possiamo solo esprimere l'importanza o valore relativo di un oggetto per mezzo di confronti impliciti od espliciti ». Il termine utilizzato per esprimere questo valore è « assigned value », « *valore assegnato* ».

Lo schema di Brown si descrive sinteticamente con la seguente relazione:



Su ogni valutazione agiscono più variabili, interne ed esterne al soggetto, determinate da una molteplicità di contemporanei fattori, tra cui possono enuclearsi i seguenti:

- lo stato proprio del soggetto in quel preciso momento; esso comprende sia variabili fisiche che psichiche: es. il valore attribuito ad una bevanda cresce con l'aumentare della sete;
- la situazione esterna del soggetto; essa tiene conto di diversi elementi quali: la situazione economica, il tempo libero, le condizioni ambientali;
- le aspettative di cambiamenti futuri; esse sono determinate dalle informazioni che ogni individuo ha relativamente al bene ed alle condizioni inerenti;
- l'ambiente sociale della valutazione; essa risente del giudizio e delle opinioni degli altri individui;
- il modo, influenzato dalle condizioni esterne, dalle circostanze, ossia da quanto è possibile fare in un dato contesto;
- la scala e la misura in cui viene espressa la valutazione.

Vi sono importanti relazioni tra il valore attribuito ad un bene e l'uso di scale e modi da parte dell'uomo economico.

Per modi si intendono norme, azioni o parole atte ad esprimere il valore.

Le scale sono la quantificazione del valore e possono essere raccolte in due grandi categorie: ordinali e scalari. Le prime esprimono semplicemente un ordine di preferenza; le seconde attribuiscono dei parametri quantitativi alle preferenze (9).

Modi e scale interagiscono nella determinazione del valore. La scelta del soggetto *A* di un bene *X* rispetto ad un bene *Y*, egualmente disponibili, è un'espressione di valore in scala ordinale; così l'affermazione di preferire *X* a *Y*. Invece l'acquisto da parte di *A* di un bene *Z* per l'importo di 100 lire, equivale all'attribuzione da parte di *A* di un valore di almeno 100 lire al bene *Z*; questa è una valutazione in ordine scalare, in cui la moneta (le lire nel nostro caso) è l'unità di misura.

Ciò rende possibili diverse contemporanee misure di « *valori assegnati* » allo stesso bene.

L'Estimo riconosce che un identico bene possa essere valutato in modi diversi in relazione alle diverse destinazioni (o caratteristiche) economiche che esso assume per soddisfare determinate esigenze concrete.

La terra ed il mercato fondiario

La terra costituisce un bene economico particolare; si caratterizza per essere fisicamente immobile ed irriproducibile. Dovring (12) definisce la terra « a bundle of things », un insieme di cose; la definizione evidenzia che essa è un bene complesso.

Qualunque superficie limitata da precisi contorni e coordinate geometriche racchiude una combinazione di elementi fisici, chimici, morfologici, climatici, ecologici, antropici.

Si è precedentemente visto che, dal punto di vista economico, i valori sono sempre espressione di una valutazione dell'uomo e non qualcosa di intrinseco ai beni. Ciò che determina l'attribuzione di un valore al bene terra è la possibilità di una sua specifica utilizzazione. Riprendendo Dovring, terra è un nome generico per un insieme di cose, « non necessariamente esse entrano in gioco tutte contemporaneamente... solo quelle parti che servono allo scopo o agli scopi dell'eventuale compratore sono rilevanti alla determinazione del valore... il valore non può essere derivato prendendo la terra nel suo insieme » (12).

I valori economici, e quelli fondiari in particolare, sono dunque determinati dalle opportunità che il bene offre, dall'uso a cui il bene è destinato, e dalle aspettative proprie degli operatori economici.

Ricardo, nella sua formulazione classica, parlò dell'originario ed indistruttibile potere del suolo riferendosi originariamente alla terra ad uso agricolo. Riprendendola, Mabbs-Zeno afferma: « la terra è il fattore che non può essere prodotto né perso » (21).

Sono qui evidenziati gli aspetti che portano l'uomo economico ad attribuire valore alla terra: essa è sia un fattore di produzione, sia un bene durevole « indistruttibile », dotato di potere conservativo del valore attribuitole.

I due aspetti, mai completamente separabili, assumono in ogni situazione un peso diverso in funzione delle altre variabili che determinano il valore, « in primis » i soggetti economici che operano sul mercato con le loro caratterizzazioni, motivazioni, aspettative.

In estrema sintesi, quanti esercitano l'attività agricola vedono nella terra fondamentalmente, ma non esclusivamente, un mezzo di produzione; quanti viceversa svolgono altre attività la considerano un bene capace di conservare l'assetto patrimoniale e di fornire un reddito ulteriore.

Esistono quindi due mercati distinti, ma non separati o totalmente indipendenti. Il primo mercato risente maggiormente degli aspetti di reddito e di occupazione connessi con l'attività agricola; il secondo degli aspetti d'investimento finanziario e dei possibili incrementi patrimoniali realizzabili a medio e lungo termine.

Oltre quaranta anni fa Einaudi scriveva: « il mondo agricolo è più

complesso di quello che si può immaginare » (13). L'affermazione non solo ha mantenuto la sua originaria correttezza, ma è andata acquisendo col tempo una maggiore significatività.

Il mercato fondiario, luogo d'incontro della domanda e dell'offerta di terra, si è andato arricchendo di soggetti, finalità, destinazioni e forze che, interagendo, generano una pluralità di valori fondiari diversi e contemporanei.

Le caratteristiche particolari dei beni fondiari, secondo la classificazione dell'Antonietti (3), fanno di ogni appezzamento un bene unico, che trova la sua valutazione e quindi il suo valore in un mercato tipicamente locale. Le connotazioni e le modalità di comportamento degli operatori su questi mercati sono di particolare interesse relativamente alla formazione dei prezzi stessi.

A questo riguardo è utile ricordare che il mercato fondiario è scarsamente trasparente, ha un costo relativamente elevato, mentre limitata risulta di norma la fungibilità dei beni. Le transazioni comportano generalmente tempi piuttosto lunghi e modi diversi di contrattazione in rapporto alle diverse caratterizzazioni degli operatori.

Come rilevano Grillenzoni-Occhialini (20) « tale differenziazione del mercato fondiario dalle condizioni di mercato perfetto è comprovata sul piano teorico generale dal fatto che, in realtà, esistono per la terra tanti mercati diversi, con caratteristiche variabili nel tempo e nello spazio e con elementi differenziali in rapporto al tipo di beni trattati, alle loro possibili destinazioni d'uso, che direttamente influenzano il comportamento degli operatori, con modificazioni più o meno incisive nell'ambiente economico e sociale ».

Il mercato fondiario è dunque un mercato segmentato che nel suo insieme può essere assimilato ad un mercato in condizioni di concorrenza imperfetta. Con tutta probabilità al suo interno si possono contemporaneamente verificare situazioni assimilabili al regime di monopolio (specie bilaterale), o più raramente di quasi concorrenza con la prevalenza, per il caso italiano, di situazioni di oligopolio bilaterale. Questo spiega come sia possibile la coesistenza in uno stesso momento di valori fondiari aventi tra loro un ampio campo di variazione (27).

L'opportunità, o meglio l'utilità, di approfondire gli studi sul mercato fondiario a livello locale e regionale trova in questa segmentazione la propria giustificazione; solo tali studi paiono infatti idonei ad individuare per specifici mercati gli elementi costitutivi, le loro vicende, ed i loro effetti socio-economici sul territorio (14).

Mercato fondiario e sviluppo economico

Il mercato fondiario è intimamente inserito nella dinamica congiunturale che caratterizza il mondo degli affari, ricevendone impulsi e condizionamenti molteplici e vicendevoli, variabili nel tempo e nello spazio. Lo sviluppo economico ed i suoi effetti sul mondo rurale sono stati oggetto di successivi approfonditi studi (10) (11) (24).

Gli effetti di questo sviluppo sono noti: esodo dalle regioni agricole marginali di montagna e di collina, con passaggio della popolazione agricola ad altri settori; progressiva riduzione della manodopera disponibile e progressivo innalzamento del costo della relativa prestazione; susseguente sostituzione di lavoro con capitale per l'adozione di nuove tecniche produttive; concentrazione delle attività agricole nelle terre maggiormente fertili ed accessibili.

Le ripercussioni sul mercato fondiario sono state incisive e ben delineabili. Lo studio dei dati disponibili relativi ai prezzi di mercato dei beni fondiari rivela infatti dinamiche profondamente diverse a livello territoriale. Rilevano Grillenzoni-Occhialini « la diversificazione dei valori indici per zona consente altresì di apprezzare la differente dinamica di valori fondiari nell'arco di tempo considerato, rispetto al valore medio nazionale posto = 100. In particolare, l'andamento dicotomico rilevabile tra i valori delle terre di pianura e quelli di collina e montagna... » (20).

Lo sviluppo economico, pur riducendo l'importanza relativa dell'attività agricola nell'economia nazionale, crea nel contempo nuove opportunità occupazionali, aumenta il livello di reddito medio familiare, crea conseguentemente nuove disponibilità ed esigenze e, ciò facendo, modifica il mercato fondiario.

Da un mercato fondamentalmente legato all'attività agricola, si è passati, in un'economia sviluppata, ad una diversificazione della domanda del bene terra, cui sono andate aprendosi nuove utilizzazioni e suscettività: residenziali, turistiche, ricreative, con l'effetto di porre in sempre maggior risalto l'aspetto « bene di consumo » rispetto a quello « fattore di produzione » (23).

Strettamente collegato alla diversificazione dell'uso del suolo è il crescente peso che aspettative di incrementi patrimoniali hanno avuto nell'andamento della domanda e dell'offerta. Su quest'evoluzione hanno influito fattori diversi, di pianificazione territoriale ed urbanistica, fattori finanziari e fiscali, come rilevano Grillenzoni-Occhialini (20), « diversamente influenti per categorie di operatori e tipologie di beni fondiari ».

Soprattutto nel più recente passato, la suscettività di molti suoli, derivante dalla loro collocazione perimetrale a zone metropolitane in rapida e spesso tumultuosa espansione, ha generato nuove possibili destinazioni extra-agricole, dovute all'incremento di domanda di terra a livello intersettoriale.

Questi fenomeni, per quanto circoscritti e limitati a livello territoriale, generano una tendenziale lievitazione di tutti i valori fondiari e vanno opportunamente considerati quando si assumono i dati fondiari medi di un determinato periodo per una certa regione. Senza dubbio queste conversioni dei terreni danno vita ad uno specifico segmento di mercato, che va analizzato tenendo conto delle peculiarità qui evidenziate: destinazione del bene ed operatori non agricoli, localizzazione periurbana, contesto socio-economico in sviluppo.

Un altro segmento del mercato è quello che si caratterizza per la domanda di lotti di piccola superficie, caratterizzati dalla presenza di un

rustico, da parte di operatori non agricoli, interessati non tanto alla terra quanto al rustico ed alla sua localizzazione. Questa domanda di seconde case, espressione di una crescente suscettività turistico-ricreazionale di determinati terreni agricoli, è correlata alla presenza di aspetti particolari, quali bellezze paesaggistiche, salubrità del luogo, ed in aggiunta, come fattore di accresciuto valore, vicinanza a luoghi di interesse storico-culturale o ricreativo. La presenza di una efficiente rete infrastrutturale, che si esprime innanzi tutto nella viabilità e nei vari servizi presenti sul territorio, è ulteriore elemento di sviluppo di questo segmento di mercato.

Se si escludono le suddette situazioni, pur in tendenziale espansione, la maggior parte delle transazioni effettuate sul mercato fondiario non modifica la destinazione del bene, che resta tradizionalmente agricola.

La domanda di terra è per lo più esercitata direttamente da operatori del settore; per essi la finalità è essenzialmente produttiva ed occupazionale, sicché l'investimento in terra è lo strumento che permette il conseguimento di un maggior reddito netto. Proprio la massimizzazione di questo parametro, in presenza di una rapida evoluzione tecnica, spinge gli agricoltori a cercare, attraverso progressivi adattamenti, la dimensione ottimale, quella che permette il conseguimento di combinazioni ottimali nell'uso dei fattori atte ad abbassare quanto possibile i costi.

Il tentativo di dare un'interpretazione alla molteplicità di fattori e di condizioni che, nel tempo, possono agire sulla formazione dei prezzi di mercato, trova un'efficace schematizzazione nel modello elaborato da Grillenzoni (20)².

In sostanza, sempre più la terra può essere intesa come una risorsa limitata ad usi plurimi. Di fatto ad ogni specifica suscettività del bene terra fa riscontro un determinato segmento di mercato, con le sue caratteristiche, i suoi operatori, i suoi valori.

² I prezzi di mercato, determinati dall'offerta e dalla domanda di terra, risentono sia del potere contrattuale degli operatori, sia dei tempi di contrattazione necessari. Le decisioni degli operatori economici ed i prezzi di mercato che ne derivano, sono influenzate dai modelli d'uso del suolo, dalle redditività a livello agricolo ed extra-agricolo e dagli incrementi patrimoniali attesi. Più a monte si possono individuare gli elementi determinanti nella pianificazione urbanistica e territoriale, nelle condizioni fiscali e finanziarie influenti sul mercato fondiario, nelle potenzialità della produzione agricola e nell'imprenditorialità. Su di esse agiscono gli indirizzi generali di politica economica ed agraria, le condizioni economiche e finanziarie nonché quelle demografico-sociali, che sono determinate dai processi di sviluppo economico e dai processi di innovazione tecnologica, influenzati dagli investimenti in ricerca e sviluppo. Le relazioni tra le variabili hanno spesso effetti di « feed back »: gli effetti agiscono a loro volta sulle cause, diventando essi stessi causa del modificarsi di una delle variabili individuate.

Prezzi di mercato e valori stimati

In questo scenario i prezzi di mercato, dati storici conseguenti ad attività di scambio, sono espressione di *valori assegnati* dagli operatori economici in circostanze e con finalità diverse.

In una pluralità di situazioni ad un bene economico (e la terra non fa eccezione) deve essere attribuito un valore in assenza o in previsione di una transazione, libera od onerosa che sia. Per determinate ragioni pratiche è il ricorso al giudizio di stima che permette la quantificazione del valore cercato. Tale valore, espresso nella stessa unità di misura dei prezzi di mercato, è un « valore assegnato »; l'Estimo insegna a determinare il più probabile valore che si realizza o si sarebbe realizzato, in un dato mercato e momento, in funzione della finalità conoscitiva di un operatore economico.

La differenza tra prezzi di mercato e giudizi di stima sta nell'essere i primi dati di fatto, elementi conoscitivi « ex-post »; potenzialità che hanno la caratteristica di avere la maggior probabilità di verificarsi i secondi (25)³.

Le situazioni che richiedono la stima di un valore fondiario sono molteplici. Tra le più ricorrenti possono richiamarsi: le divisioni patrimoniali, le situazioni d'esproprio, i giudizi di congruità per la formazione di proprietà diretto-coltivatrici, le richieste di finanziamento con i correlati valori cauzionali, le attribuzioni di valore agli immobili in sede di conferimento di aziende in società, di vendite all'asta, ecc.

La coesistenza di tanti possibili diversi valori è funzione delle finalità che ne impongono la determinazione e dell'aspetto economico, che di volta in volta, viene preso in considerazione al fine di formulare il giudizio di valore.

Di fatto i valori differiscono, anche sostanzialmente, per i fenomeni di vischiosità del mercato connessi alla non perfetta alternatività degli investimenti di capitale. Di qui la rilevanza della segmentazione del mercato fondiario cui si è accennato in precedenza.

La « Banca dei Prezzi » costituita sul finire degli anni sessanta per conferire maggiore trasparenza al mercato fondiario, tiene conto di queste specificità dei valori e raccoglie i dati in relazione alla loro genesi e alla finalità che li ha prodotti (15) (16). Questo metodo di rilevazione sistematica dei dati di mercato permette di ottenere una documentazione piuttosto articolata di valori tra loro confrontabili, ma soprattutto attendibili ed utilizzabili a scopi estimativi.

A tal fine, le diverse manifestazioni quantitative di valore fornite dal mercato fondiario vanno opportunamente interpretate per una corretta trasposizione allo specifico caso di stima.

Sulla base della copiosa documentazione raccolta sistematicamente dalla « Banca dei Prezzi », è stata anche proposta una metodologia di

³ Secondo Antonietti i prezzi di mercato sono manifestazioni quantitative del potenziale di scambio dei beni (5).

determinazione dei valori fondiari a livello territoriale, individuando alcune variabili ritenute rilevanti ai fini della stratificazione dei dati (ampiezza aziendale, forma di conduzione e tipo di utilizzazione del suolo) e della successiva aggregazione a livello di zona altimetrica (17).

Si tratta di valori espressi per definite tipologie di beni fondiari, che hanno permesso di ricostruire l'andamento dei valori fondiari in Emilia-Romagna per il periodo 1968-79 (18).

Tale metodologia, con opportuni adattamenti, è attualmente utilizzata per l'interpretazione della congiuntura, in un quadro di studio della dinamica temporale dei redditi e dei valori fondiari, riferibili ad alcuni gruppi di aziende emiliane a differente indirizzo produttivo.

Valori fondiari a fini statistici

La ricostruzione temporale dei valori fondiari, fondata essenzialmente sulla rilevazione dei dati di mercato, presenta tuttavia alcune limitazioni d'ordine concettuale se utilizzata per la formazione di statistiche generalizzabili a livello nazionale⁴.

In via pregiudiziale, è utile rilevare che soltanto una modesta frazione, variabile dall'1% al 4% circa, di tutti i terreni è oggetto di transazione nell'arco di un anno. Al riguardo Dovring (12) osserva: « Dal momento che solo una piccola parte di tutta la terra è compravenduta ogni anno, questi prezzi non sono rappresentativi di quanto avverrebbe se maggiori estensioni fossero poste in vendita contemporaneamente ». Partendo da questa constatazione Barnard e Wunderlich (6) pongono l'interrogativo se questi valori siano rappresentativi del valore di intere categorie di suoli e siano utilizzabili « sic et simpliciter » per la formazione di statistiche aggregate, ad esempio a livello nazionale.

Dall'esame del mercato fondiario risulta infatti che sono di norma oggetto di più frequenti transazioni i terreni di maggior fertilità e miglior accessibilità. A parità di altre condizioni, il prezzo è funzione inversa, anche se non in modo lineare, della superficie unitariamente trasferita; ossia appezzamenti più piccoli ricevono valutazioni superiori a quelle che avrebbero ricevuto se trasferiti in lotti di maggior ampiezza.

Va poi ricordata la presenza di alcuni segmenti di mercato che, per le particolari destinazioni del bene, determinano valori fondiari maggiori per effetto di apprezzamenti non legati ad aspetti produttivi agricoli.

La maggior incidenza dei terreni di miglior qualità ed accessibilità, degli appezzamenti di piccola ampiezza e di quelli destinati ad altri usi nell'universo delle terre soggette a transazione nell'anno, rispetto all'in-

⁴ A questo proposito, si può rilevare l'esistenza di criteri differenti adottati nell'ambito dei Paesi membri della CEE e degli Stati Uniti e precisamente:

— *criteri basati sui prezzi di mercato*, spesso raccolti a scopi fiscali, in Belgio, Danimarca, Gran Bretagna, Irlanda, Olanda e Germania dell'Ovest;
— *criteri basati su valori stimati* da « esperti » in Francia, Grecia, Italia e Spagna;
— *un criterio intermedio* tra i due precedenti è adottato negli Stati Uniti (19).

cidenza di queste categorie nell'universo delle terre esistenti, secondo i citati autori, provocherebbe una sopravvalutazione qualora venissero assunti i valori risultanti da tutte le transazioni effettuate come stima dell'intero universo, senza apportarvi alcuni correttivi.

In sostanza ogni segmento di mercato presenta un proprio ventaglio di prezzi.

Sembra pertanto lecito affermare che i prezzi di compravendita sono rappresentativi dei soli valori di scambio che li hanno generati; tali prezzi possono però essere assunti, dopo le appropriate ponderazioni e sempre con le necessarie cautele, come base di riferimento per la stima dei valori fondiari riferibili a quei territori dove il mercato fondiario manifesta una relativa vivacità di scambio.

Accanto a tali territori, ve ne sono altri caratterizzati da beni fondiari per i quali meno frequenti sono le circostanze che danno luogo a « valori assegnati », ancorché detti beni non siano privi di « valori posseduti ».

Dal valore di scambio al valore d'uso

I processi di sviluppo economico e tecnologico hanno accresciuto il grado di concorrenza tra i vari sistemi agricoli, sia a livello internazionale, sia all'interno dell'area comunitaria.

La progressiva concentrazione della produzione agricola e zootecnica nelle zone fertili ed accessibili di pianura e di fondo valle ha provocato una tendenziale marginalizzazione di molti territori collinari e montani. Qui la domanda di terra, per usi prettamente agricoli è andata tendenzialmente declinando, determinando in taluni casi preoccupanti situazioni di abbandono e di degrado ambientale.

A parziale compensazione della diminuita domanda di terra come fattore primario di produzione, lo sviluppo economico ha stimolato la considerazione di usi alternativi per molte zone tra quelle cadute in situazioni di extramarginalità dal punto di vista agricolo. Per queste zone, sovente, la terra diviene « bene di consumo » o, quanto meno, viene visualizzata sempre più come un bene fruibile da molteplici categorie di operatori (pubblici e privati) per il conseguimento di utilità di interesse generale (4).

In molti casi si riscontra, in altri termini, un tendenziale passaggio da un'ottica microeconomica ad una macroeconomica.

Il suolo non appare più come fattore di produzione o di scambio; aspetto che, per quanto sussista per transazioni limitate, complessivamente riguarda una frazione minima della più ampia superficie il cui uso, a livello territoriale, permette il conseguimento di determinati benefici connessi con la diffusione di un'economia del benessere.

Il principio edonistico, che bene interpreta i meccanismi decisionali e di determinazione del valore da parte dei singoli operatori, non esclude il riconoscimento di nuovi elementi comportamentali.

Sempre più gli individui, appartenenti ad una data collettività, sono

portati ad esprimere giudizi di valore nuovi e diversi da quelli di scambio. Le determinazioni di valore richieste all'estimatore, in queste modificate situazioni, devono rispecchiare le rinnovate suscettività del bene terra, in relazione a nuove specifiche destinazioni (ad es. superfici destinate a bosco, a parco...). Queste funzioni del suolo (turistico-ricreative, idrogeologiche, naturalistico-ambientali...), sono caratterizzate per lo più dal fatto di non dar luogo ad un mercato, nel senso tradizionale del termine, in quanto non scambiabili di norma tra gli operatori.

La valutazione delle « esternalità » trova per molti beni fondiari nel riferimento ai *valori d'uso* un nuovo e stimolante campo di applicazione delle metodologie estimative (22)⁵.

Di tali nuove almeno per il nostro Paese, metodologie si è ampiamente dibattuto nel corso del XVII Incontro di Studio del Ce.S.E.T. dedicato alla trattazione delle problematiche connesse con « Il bosco e l'ambiente » sotto il profilo economico, giuridico ed estimativo (1).

Nonostante rimangano vaste aree di approfondimento metodologico ed applicativo, anche dal punto di vista dell'esercizio della professione estimativa, la risposta dei cultori di Estimo sembra coerente con le aspettative e le « preferenze dei consumatori » in termini di salvaguardia dell'ambiente e di valorizzazione del territorio a fini ricreativi.

Resumé

L'Auteur, en relation à la theorie économique relative à la formation du valeur et du prix, analyse les caractéristiques du marché de la propriété foncière et les différents types du valeur assigné (attribué).

Il souligne aussi la modeste représentativité des prix du marché foncier lorsque on demande quiconque paramètre à niveau territorial.

Enfin on considère l'importance croissante de l'utilisation des valeurs dans un contexte socio-économique en cours de changement.

⁵ Si possono identificare due grandi gruppi di metodologie approntate allo scopo: quelle che fanno riferimento a dati reali e quelle che, astruendo completamente da dati di fatto, simulano il mercato del bene. Al primo gruppo appartiene fondamentalmente il metodo dei costi di viaggio (Travel Cost Method, TCM) elaborato negli Stati Uniti da Hotelling, ripreso agli inizi degli anni '60 da Clawson (8) e successivamente perfezionato, tanto da farne oggi uno dei metodi maggiormente utilizzati per le stime di valori legati ad usi ricreativi, in particolare per boschi e parchi; al secondo i metodi delle preferenze individuate o criterio ipotetico (Contingent Value or Revealed Preferences Methods, CVM) (26). Questi ultimi, partendo da interviste o questionari rivolti a campioni della popolazione che riceve benefici e costi dall'uso del bene, ricostruiscono *il mercato* individuando la somma massima che i consumatori sarebbero disposti a pagare pur di non essere privati del beneficio; ovvero la cifra minima che sarebbero disposti ad accettare come indennizzo alla rinuncia. Questi metodi permettono di quantificare i benefici relativi al valore di tutela (preservation value) del bene. I limiti maggiori sono individuabili nell'attendibilità delle risposte, che pone in discussione il significato stesso delle utilità stimate; e nella presupposta e richiesta perfetta conoscenza del bene, dei servizi da esso derivati, nonché degli effetti di una sua modificazione, da parte dei consumatori.

Summary

The author, starting from the economic theory on value and price formation, examines the land market characteristics and the different types of assigned values. He underlies the low representativity of land market prices when a value parameter is required at a territory level. Finally the increasing importance of use values is considered in a modified socio-economic context.

BIBLIOGRAFIA

- (1) AA.VV., *Il bosco e l'ambiente: aspetti economici, giuridici, estimativi*, XVII Incontro di Studio del Ce.S.E.T., aprile, Firenze, 1987.
- (2) ALVISI F., *Valore*, Enciclopedia Agraria Italiana, Vol. XII, 1985.
- (3) ANTONIETTI A., *La descrizione dei beni fondiari nelle perizie*, Edagricole, Bologna, 1959.
- (4) ANTONIETTI A., *Tempo libero ed agricoltura*, Riv. Politica Agraria, 4, 1963.
- (5) ANTONIETTI A., *Appunti di Estimo*, CLUEB, Bologna, 1978.
- (6) BARNARD C., WUNDERLICH G., *Comparing Farmland Sales with the Actual USDA Land Values Index*, Journal of the Amer. Soc. of Farm Managers and Rural Appraiser, 2, 1984.
- (7) BROWN T. C., *The Concept of Value in Resource Allocation*, Land Economics, 3, 1984.
- (8) CLAWSON W., KNETSCH J. L., *Economics of Outdoor Recreation*, Johns Hopkins University Press for Resources for the Future, Baltimore, 1966.
- (9) DI COCCO E., *La valutazione dei beni economici*, Calderini, Bologna, 1960.
- (10) DI COCCO E., *Agricoltura e società*, Edagricole, Bologna, 1976.
- (11) DI SANDRO G., *Mercato fondiario e sviluppo economico*, Rivista di Politica Agraria, 4, 1972.
- (12) DOVRING F., *Concepts of Land, Value, and Wealth* in «Land - Something of Value», Lincoln Institute of Land Policy, monograph 82-10, Cambridge, Massachusetts, 1982.
- (13) EINAUDI L., *Categorie private e scatoloni pseudoeconomici*, La Riforma Sociale, 1934.
- (14) GRILLENZONI M., *Analisi dei valori fondiari in periodo breve*, Riv. del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, 1-2-3, 1969.
- (15) GRILLENZONI M., *La «Banca dei Prezzi» per una maggior trasparenza del mercato fondiario*, Genio Rurale, 5, 1970.
- (16) GRILLENZONI M., *Criteri organizzativi ed operativi della «Banca dei Prezzi»*, Il Dottore in Scienze Agrarie, 8, 1971.
- (17) GRILLENZONI M., REGAZZI D., *Metodologia di determinazione dei valori fondiari a livello territoriale*, La Mercanzia, 7-8, 1977.
- (18) GRILLENZONI M., GALLERANI V., REGAZZI D., *Il mercato fondiario in Emilia Romagna*, Ircaer, Bologna, 1981.
- (19) GRILLENZONI M., *Appraising Land Values in the '80s Scenario*, International Real Estate Journal, 1, 1986.
- (20) GRILLENZONI M., OCCHIALINI S., *Lo studio del mercato fondiario in Italia*, Genio Rurale, 1, 1987.
- (21) MABBS-ZENO C., *Taxonomy of Land Values Concepts* in «Land - Something of Value», Lincoln Institute of Land Policy, monograph 82-10, Cambridge, Massachusetts, 1982.
- (22) MERLO M., *Valutazione dei servizi ricreativo-ambientali dei boschi*, Economia Montana, 3, 1986.

- (23) PANATTONI A., *Il mercato fondiario* in «Vent'anni di agricoltura italiana», Edagricole, Bologna, 1976.
- (24) PATUELLI V., *Una società umana in un'economia dinamica*, Riv. Politica Agraria, 2 1973.
- (25) RAUP P., *Land Values Research Approaches and Data Needs* in «Land - Something of Value», Lincoln Institute of Land Policy, monograph 82-10, Cambridge, Massachusetts, 1982.
- (26) SINDEN J. A., WORREL A. C., *Unpriced Values, Decisions Without Market Prices*, John Wiley & Sons, New York, 1979.
- (27) SORBI U., *Note propedeutiche alla teoria sulla formazione del prezzo del suolo*, Atti dell'Incontro di Studio del Ce.S.E.T., Quaderno n. 6, Firenze, 1976.